

Caro affitti, un problema di non semplice lettura

Di [Andrea Barigazzi](#) e [Claudia Zola](#) da [lavoce.info](#)

il 24/02/2025

Un confronto tra dati di fonti diverse

Negli ultimi anni, il caro affitti è diventato un tema centrale nel dibattito pubblico italiano. I media hanno individuato tra le cause l'aumento degli affitti brevi su piattaforme digitali e i flussi migratori di studenti e lavoratori verso le grandi città. L'incremento dei canoni ha alimentato proteste, mentre le istituzioni cercano possibili soluzioni.

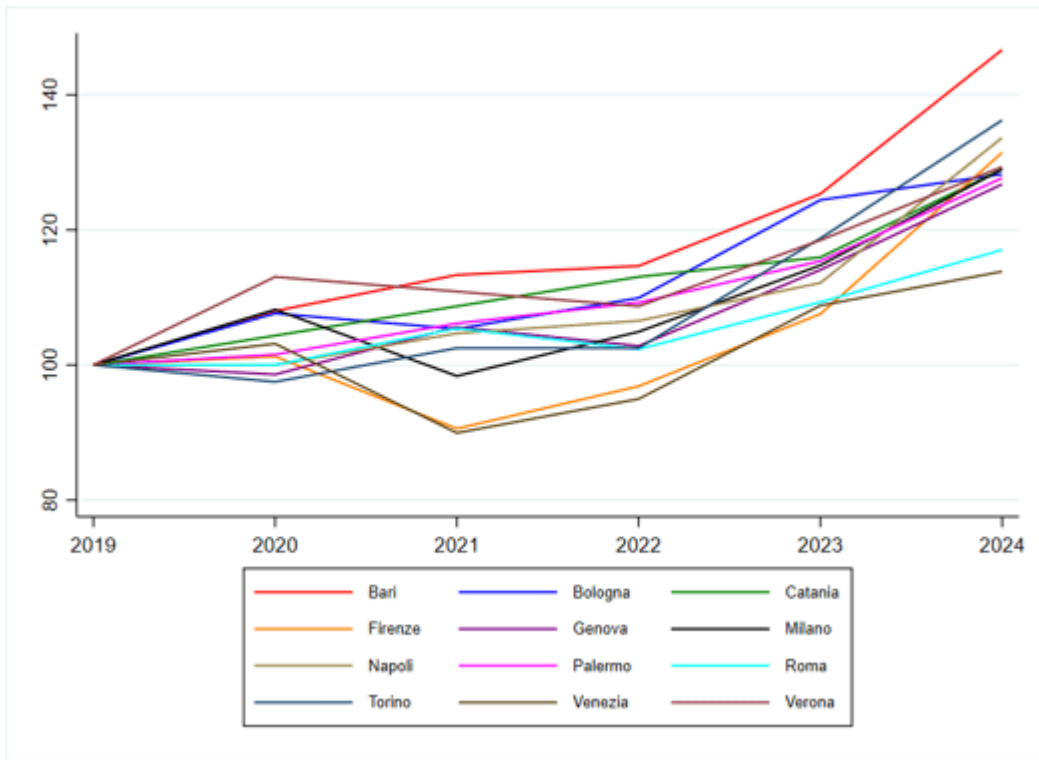
La questione è complessa e per comprenderla confrontiamo i dati di più fonti. Da un lato, i numeri dei portali digitali, Idealista e Immobiliare.it, che registrano periodicamente il prezzo medio al metro quadro degli immobili in affitto. Dall'altro, i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate, che con cadenza semestrale fornisce un intervallo minimo e massimo dei valori di locazione, basandosi su un'ampia indagine che incrocia diverse fonti (nuovi contratti registrati, i dati dei registri catastali e banche dati interne). Riflette il valore medio più probabile del canone, distinguendo per zona, tipologia di immobile e stato di manutenzione.

L'analisi si concentra sulle città italiane con oltre 250mila abitanti. Poiché il caro affitti è diventato un tema centrale soprattutto dopo la pandemia, esaminiamo il periodo 2019-2024, utilizzando il 2019 come riferimento pre-Covid. Per i portali, calcoliamo la media annua degli affitti come media dei dati mensili. Per i dati Omi, stimiamo il prezzo medio per ciascun comune come la media tra il valore minimo e massimo del secondo semestre di ogni anno (fa eccezione il 2024) per gli immobili residenziali.

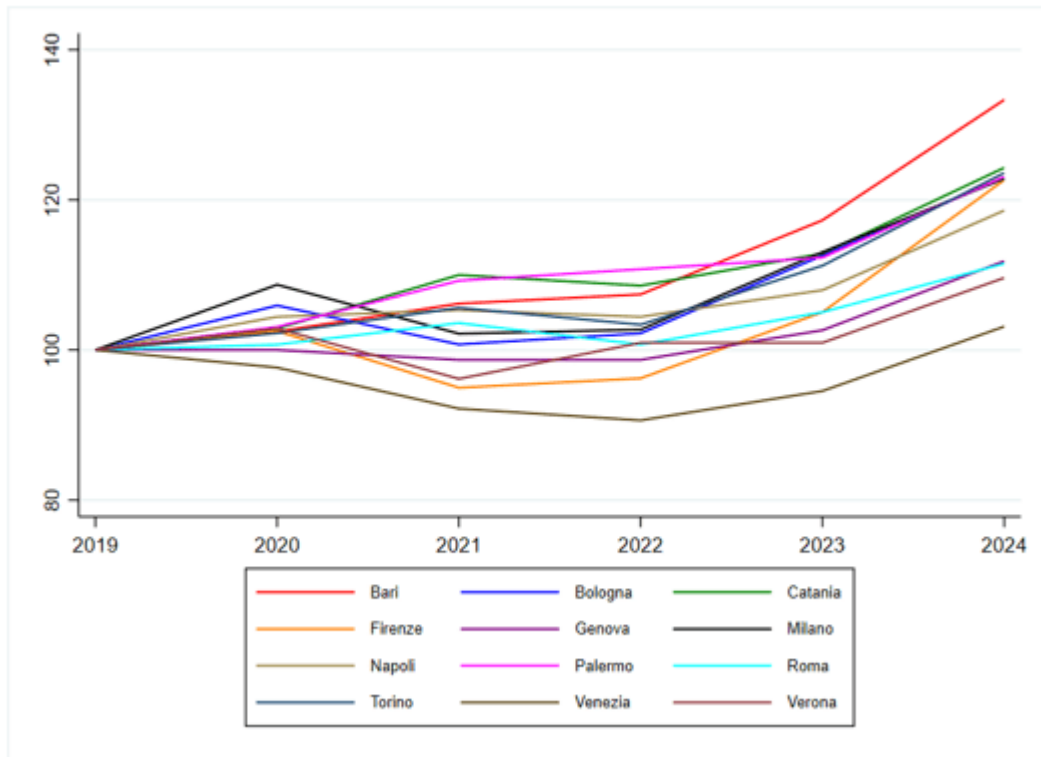
La figura 1 mostra come, secondo i portali, tra il 2019 e il 2024, e in particolare dal 2021, i canoni di locazione abbiano registrato un sensibile aumento, con incrementi che in alcuni casi – nel 2024 – raggiungono il 30-40 per cento in più rispetto ai livelli pre-pandemia. I dati Omi, però, mostrano variazioni più contenute e in alcune città addirittura leggere flessioni. La discrepanza solleva interrogativi sulle effettive dinamiche del mercato e sulle ragioni dietro queste differenze.

Figura 1 – Evoluzione dei valori di locazione medi (euro/mq x mese) nelle città italiane con più di 250mila abitanti. Anni 2019-2024

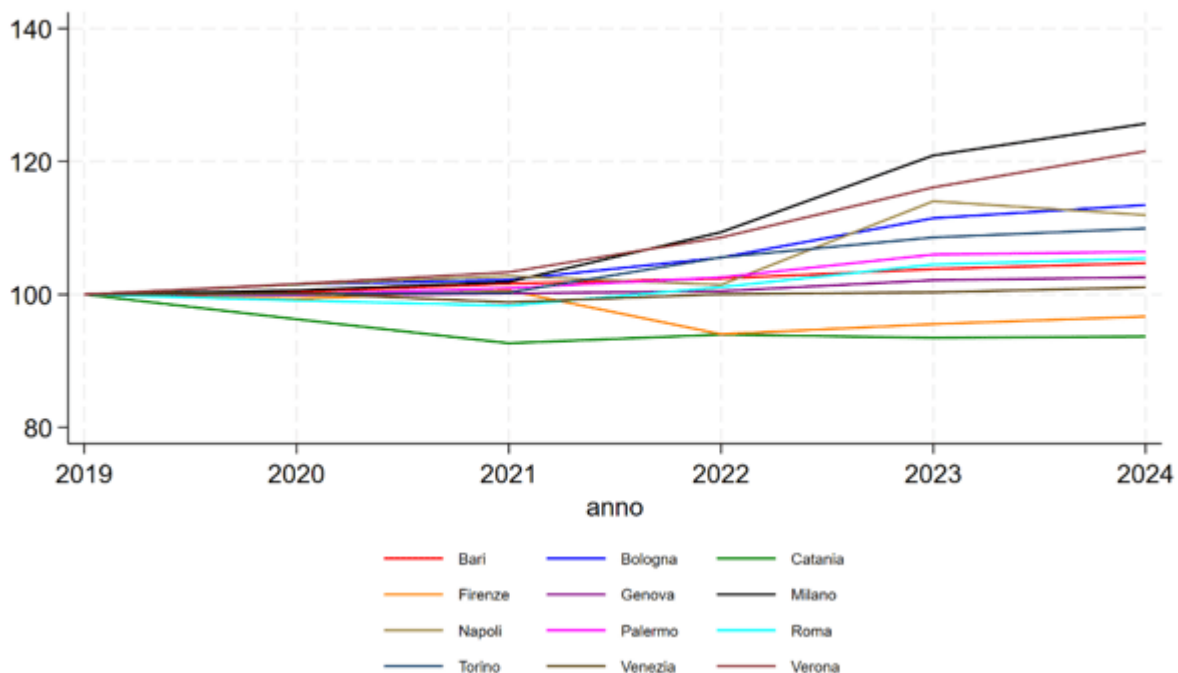
Idealista



Immobiliare.it



Osservatorio Mercato Immobiliare



Fonte: Elaborazioni degli autori su dati Immobiliare.it, Idealista, Agenzia delle entrate – Osservatorio del mercato immobiliare

Come si spiegano le differenze

Una possibile ragione delle discrepanze è la differenza tra i prezzi richiesti e quelli effettivamente concordati nei contratti. I siti di annunci riportano l'*asking rent*, ovvero il prezzo iniziale fissato dai proprietari, spesso superiore a quello pattuito, poiché i locatori tendono a testare il mercato con richieste elevate per poi negoziare. I dati Omi, invece, riflettono i canoni effettivi registrati presso l'Agenzia delle entrate.

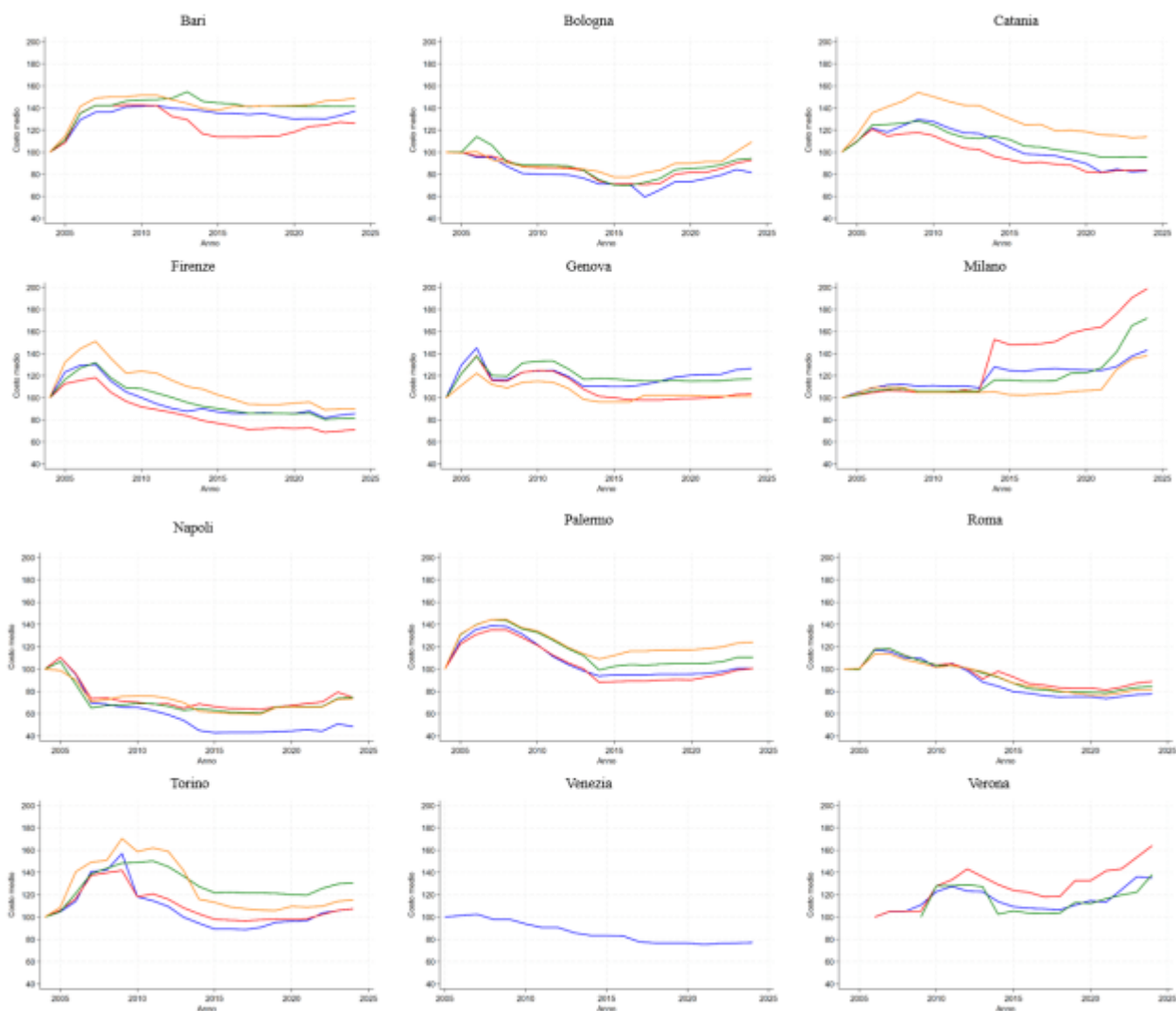
Un altro aspetto riguarda la cadenza mensile con cui i portali forniscono le medie dei canoni di locazione. Dato che gli annunci restano online fino all'affitto dell'immobile, a parità di condizioni, è più probabile che le abitazioni meno care siano locate più rapidamente, mentre quelle con canoni più alti tendono a rimanere sul mercato più a lungo. Questo potrebbe influenzare le statistiche sulle medie di locazione, sebbene il comportamento dei proprietari, che potrebbero adeguare i prezzi nel tempo, possa attenuare o modificare l'effetto.

Anche la presenza di costi accessori incide: alcuni annunci includono spese condominiali e utenze, mentre i dati Omi si riferiscono al canone netto. Un'ulteriore differenza riguarda i rinnovi di contratto, inclusi nei dati dell'Osservatorio ma non nei portali, con prezzi generalmente più stabili rispetto alla stipula di nuove locazioni.

I dati Omi permettono anche di estendere il periodo di analisi. Dal 2005 al 2024 (figura 2), il quadro appare ancora più articolato. In molte città i valori attuali risultano simili o addirittura inferiori a quelli di vent'anni fa, suggerendo che un rincaro generalizzato potrebbe non trovare conferma nei dati. Fa eccezione Milano, la cui crescita costante rappresenta una singolarità che meriterebbe di essere indagata ulteriormente.

Distinguendo tra zone, contrariamente alla percezione comune, non emergono schemi definiti che indichino una crescita più accentuata nelle aree più richieste o a maggiore vocazione turistica. I canoni sono strutturalmente più elevati nei quartieri centrali, ma la loro variazione nel tempo non si discosta significativamente da quella delle periferie.

Figura 2 – Evoluzione dei valori di locazione medi (euro/mq x mese) nelle città italiane con più di 250.000 abitanti letti attraverso i dati Omi. Anni 2005-2024. (Blu: Centrale; Rosso: Semi-centrale; Verde: Periferica; Giallo: Sub-urbana)



Fonte: Elaborazioni degli autori su dati Immobiliare.it, Idealista, Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare

Fonte: Elaborazioni degli autori su dati Immobiliare.it, Idealista, Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare

Gli affitti incidono di più sul reddito

Una lettura critica dei dati invita a considerare anche il ruolo della percezione nel dibattito sul caro affitti. L’attenzione mediatica tende a enfatizzare i casi più estremi, alimentando la sensazione di un aumento generalizzato. Inoltre, l’espansione delle locazioni brevi ha ridotto l’offerta di affitti a lungo termine contribuendo a un senso di scarsità.

Anche il confronto con il passato potrebbe influire. Negli ultimi anni, a un aumento del costo della vita non è corrisposto un adeguamento dei redditi in termini reali. La maggiore incidenza delle spese fisse sul reddito disponibile ha accentuato le difficoltà economiche. Se un tempo le famiglie avevano una maggiore capacità di spesa rispetto agli affitti, oggi il loro peso sul bilancio familiare è cresciuto, amplificando l'onere complessivo delle spese abitative.

Alla luce di questi elementi, il dibattito sul caro affitti risulta più complesso di quanto possa sembrare a prima vista. Se da un lato si assiste a un aumento dei canoni negli ultimi anni, dall'altro, il disallineamento tra le fonti di dati suggerisce un quadro più articolato.

Andrea Barigazzi è attualmente Assegnista di ricerca presso il Dipartimento di Economia di Modena. All'interno dello stesso dipartimento, collabora con il CAPP (Centro di Analisi delle Politiche Pubbliche). Ha conseguito un dottorato in Lavoro, Sviluppo e Innovazione presso la Fondazione Marco Biagi ed i suoi principali interessi di ricerca si concentrano sulla valutazione delle politiche pubbliche, povertà e disuguaglianze, lo studio della mobilità sociale e delle dinamiche demografiche. È stato visiting PhD presso lo University College of Dublin.

Claudia Zola è assegnista di ricerca presso il Dipartimento di Economia, Management e Metodi Quantitativi dell'Università degli Studi di Milano. Ha conseguito un dottorato in "Lavoro, Sviluppo e Innovazione" presso il Dipartimento di Economia "Marco Biagi" dell'Università di Modena e Reggio Emilia, con una tesi sull'impatto sociale della digitalizzazione. Oltre a collaborare in vari progetti di ricerca, ha lavorato come consulente junior presso ART-ER S. cons. p. a., occupandosi di giovani e mercato del lavoro in Emilia-Romagna. I suoi principali interessi di ricerca includono digitalizzazione, divario digitale, capitale umano e la valutazione delle politiche pubbliche.